

TIPOLOGI HUNIAN UNTUK GENERASI MUDA DI PLUIT, JAKARTA UTARA

Jason Halim Saputra¹⁾, Stephanus Huwae²⁾

¹⁾Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, sirjasonhs@gmail.com

²⁾Program Studi S1 Arsitektur, Fakultas Teknik, Universitas Tarumanagara, stephanush@ft.untar.ac.id

Masuk: 22-01-2022, revisi: 27-02-2022, diterima untuk diterbitkan: 26-03-2022

Abstrak

Pertumbuhan penduduk merupakan suatu hal yang dialami oleh banyak negara, termasuk dengan negara Indonesia. Pertumbuhan penduduk mengakibatkan permintaan akan hunian baru yang lebih tinggi. Hal ini berbanding terbalik dengan ketersediaan lahan untuk pembangunan hunian baru yang semakin berkurang. Di kota besar seperti halnya di Jakarta dengan kepadatan 10 juta jiwa, lahan untuk pembangunan hunian baru ini semakin sulit sehingga menyebabkan perubahan tipologi hunian kota. Proyek "Hunian Kota untuk Generasi Muda" ini ditujukan kepada generasi muda dengan tujuan untuk memberikan mereka hunian dengan harga terjangkau, dan juga sesuai dengan karakteristik mereka yang lebih fleksibel. Sebuah bangunan hunian yang ideal memerlukan fasilitas pendukung kehidupan, sehingga pada proyek ini disediakan pula fasilitas seperti retail maupun rekreasi untuk memenuhi kebutuhan penghuni. Proyek ini berlokasi di Jalan Pluit Permai, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara yang berada di area zona padat kependudukan, memiliki mobilitas yang tinggi serta memiliki sarana pendukung kehidupan. Proyek ini mengedepankan karakteristik fleksibilitas karena target pasarnya adalah generasi muda yang memiliki perilaku fleksibel dengan menggunakan metode fungsional dalam perancangannya. Selain itu, saat ini kita sedang mengalami yang namanya situasi *Post-Pandemic* yang berkelanjutan, sehingga cara manusia melakukan aktivitasnya mengalami sedikit perubahan. Kedua hal tersebut menjadi acuan dasar yang digunakan untuk merancang konsep bangunan ini.

Kata kunci: Hunian kota; karakteristik generasi muda; dan situasi pasca pandemi.

Abstract

Population growth is something experienced by many countries, including Indonesia. Population growth results in higher demand for new housing. This inversely proportional to the decreasing availability of land for new residential development. In big cities like Jakarta with a density of 10 million people, land for the construction of new housing is increasingly difficult, causing changes in the typology of urban dwellings. The "Urban Housing for Young Generation" project aimed the younger generation to provide them with affordable housing, and also according to their more flexible characteristics. An ideal residential building requires life support facilities, so facilities such as retail and recreation are also provided to meet the needs of residents. This project located on Jalan Pluit Permai, Penjaringan Subdistrict, North Jakarta, which is in a densely populated zone, has high mobility, and also has an existing life support facilities. Idea of the project puts forward the characteristics of flexibility because the target market is the younger generation who has flexible behavior by using functional methods in its design. In addition, Post-Pandemic situation also addressed as current issue in design; So the way humans carry out their activities has slightly changed. These two become the basic reference used to design the concept of this building.

Keywords: *Urban Housing; young generation characteristics; and post-pandemic situation.*

1. PENDAHULUAN

Latar Belakang

Menurut data demografi kependudukan di DKI Jakarta tahun 2020, terdapat 10.562.088 jiwa pada tahun tersebut. Dengan rasio pembagian tertinggi berada di Jakarta Timur yaitu di angka 3.037.139 jiwa. Diikuti dari tertinggi-terendah yaitu Jakarta Barat, Jakarta Selatan, Jakarta Utara, Jakarta Pusat dan Kepulauan Seribu. Wilayah administrasi Jakarta Timur juga merupakan wilayah terbesar yaitu sebesar 29% dari total keseluruhan luas DKI Jakarta dan mencakup 10 Kecamatan didalamnya. (Statistik Indonesia Dalam Angka BPS.go.id, 2021)

Dan pembagian kategori usia di DKI Jakarta, jumlah penduduk terbanyak adalah usia 30-39 tahun sebanyak 1.835.466 jiwa, lalu usia 10-19 tahun sebanyak 1.700.693 jiwa dan usia 20-29 tahun sebanyak 16.653.707 jiwa. (Provinsi DKI Jakarta Dalam Angka BPS.go.id, 2021)

Saat ini terjadi fenomena dimana orang-orang mulai menggabungkan 2 atau lebih tipologi fungsi kedalam satu bangunan. Seperti contoh seseorang membeli sebuah rumah yang terletak di pinggir jalan raya, lalu kemudian diubahnya lantai dasar menjadi sebuah tempat usaha dan lantai di atasnya menjadi rumah pribadi. Atau pun contoh lain seperti dalam kawasan baru, seseorang membeli rumah dan ruko yang terletak depan-belakang lalu disambung dengan pintu kecil sebagai pembatas ruang. Fenomena ini sendiri terjadi karena beberapa hal antara lain dari tingginya harga tanah atau properti saat ini terutama di daerah kota besar. Sisa lahan yang tersedia dan dapat dibangun sudah semakin berkurang, sehingga sulit bagi kita untuk mencari lahan atau properti dan menyebabkan harganya naik.

Kemudian dalam hal ketenagakerjaan, yang menjadi penyebab fenomena ini juga adalah karena pertumbuhan generasi baru seperti generasi milenial dan generasi z. Karakteristik yang cenderung berbeda dengan generasi sebelumnya dimana generasi saat ini lebih mengerti teknologi dan lebih merasa bebas. Sehingga metode kerja atau bidang yang mereka kuasai berbeda dan lebih beragam. Namun angkatan kerja di DKI Jakarta hanya berkisar pada angka 5.232.031 jiwa dimana 572.780 diantaranya merupakan pengangguran.

Saat ini generasi muda memiliki minat untuk membangun usahanya sendiri atau biasa kita sebut dengan UMKM atau kerja WFH. Walaupun tingkat ketersediaan lapangan pekerjaan pada umumnya selalu bertambah setiap tahun, namun disamping itu pula tingkat pengangguran juga ikut naik. Jarak ideal rumah dengan tempat kerja menurut survei Gallup-Healthways Well-Being maksimalnya adalah 10 menit, diatas angka tersebut maka orang tersebut akan cenderung mengalami sikap kekhawatiran berlebih yang mempengaruhi kesehatan mental maupun fisiknya. Untuk mereka yang cukup beruntung, tidaklah sulit untuk mendapatkan privilege lebih dalam mendapat pekerjaan atau membangun usaha mulai dari sudah tersedianya properti, modal dan lainnya. Namun bagi sebagian lainnya yang tidak cukup beruntung maka hal seperti lapangan pekerjaan, properti dan modal ini sulit sekali untuk didapat.

Hal-hal diatas mendorong pemikiran *Rethinking Typology* untuk menyediakan hunian ditengah kota yang terjangkau bagi para generasi muda, dengan desain yang fleksibel seperti karakteristik mereka. Namun tetap memperhatikan aspek kenyamanan, keamanan dan post-pandemic.

Rumusan Permasalahan

1. Bagaimana desain ruang bangunan yang dapat mengakomodasi kebutuhan ruang hunian dan ruang kerja/komersil didalam 1 bangunan bagi generasi muda?
2. Bagaimana pemanfaatan ruang yang dapat memberi kontribusi kepada lingkungan sekitar?

Tujuan

Penulisan ini bertujuan untuk mengidentifikasi secara detail bagaimana cara untuk menciptakan hunian kota yang aman dan nyaman bagi penghuninya yaitu generasi muda. Di sisi lain juga menciptakan ruang komersil yang dapat dimanfaatkan oleh masyarakat umum sehingga dapat menunjang kegiatan dalam ruang lingkup masyarakatnya.

2. KAJIAN LITERATUR

Re-Thinking Typology

Rethinking atau dalam Bahasa Indonesia yaitu 'Berpikir kembali' dapat diartikan sebagai sebuah proses dimana kita meninjau ulang suatu hal yang sebelumnya telah kita buat atau percayai, apakah hal tersebut sudah sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. *Rethinking* dapat terjadi karena kita tidak yakin dengan keputusan yang kita ambil atau juga bisa terjadi karena selama prosesnya terjadi perubahan yang bisa mengubah hasil akhir pemikiran atau keputusan kita tersebut. Sedangkan *typology* atau tipologi adalah sebuah ilmu dimana kita mempelajari mengenai pengelompokan, baik itu pengelompokan budaya, bahasa, karakter maupun bentuk bangunan.

Dalam dunia arsitektur, kita mengenal dengan yang namanya Tipologi Bangunan. Tipologi ini sendiri adalah sebuah pembagian tipe dalam perancangan arsitektur. Dengan tipologi, kita dapat mengetahui fungsi dari sebuah ruang, maupun mencari bentuk ruang yang baik dan benar. Lalu bagaimanakah karakteristik asli tipologi? Karakter tipologi sendiri merupakan sebuah *metode form follow function*, yaitu bentuk mengikuti fungsi. Sehingga sebuah ruang dapat dikatakan sesuai dengan tipologinya apabila dia tidak menghilangkan atau mengubah arti fungsi itu sendiri, namun bentukannya boleh berbeda. Misalkan seperti sebuah kamar, dapat dikatakan dia adalah tipologi kamar apabila tetap memiliki fungsi untuk tempat beristirahat dan memiliki privasi bagi pemiliknya bagaimanapun bentuk ruangnya.

Menurut Ray Oldenburg dalam buku "The Great, Good Places" ada 3 pembagian fungsi utama dalam Tipologi. Pembagian itu sendiri beralaskan pada kebutuhan ruang sebagai pemisah antara *Home, Work and Leisure*.

- Ada *1st Place* yaitu rumah, dimana manusia sebagai tuan rumah dapat menikmati kehidupan pribadinya bersama keluarga, dan memiliki privasi tertinggi terhadap segala keputusannya.
- Kemudian ada *2nd Place* yaitu tempat kerja. Tempat manusia melakukan pekerjaannya bersama baik sendiri maupun bersama orang lain, dimana fokusnya adalah konsentrasi dan kenyamanan kerja.
- Dan terakhir ada *3rd Place* yaitu tempat berekreasi dan komunal. Merupakan sebuah tempat dimana tidak ada yang bertindak sebagai empunya (pemilik), dan hanya berfokus pada kebersamaan maupun komunikasi antar satu sama lain

Rethinking Typology atau 'Berpikir kembali tentang Tipologi' dapat diartikan sebagai kita meninjau kembali karakteristik arsitektural yang sudah ada untuk mengetahui apakah hal tersebut masih relevan dengan keadaan saat ini atau perlu dilakukan sebuah perubahan.

Definisi dan Kategorisasi Hunian

Rumah tinggal / hunian secara umum dapat diartikan sebagai tempat bernaung dari segala kondisi cuaca dan juga sebagai tempat beristirahat bagi para penghuninya. Penghuni yang termasuk dalam kategori ini antara lain ayah, ibu, anak dan seluruh anggota keluarganya. Secara fisik rumah diartikan sebagai tempat untuk kembali dari aktivitas diluar seperti bekerja dan berekreasi. Sedangkan secara psikologis rumah diartikan sebagai situasi dan suasana tempat yang nyaman untuk ditinggali.

Fungsi rumah tinggal :

- Sebagai penunjang rasa aman
- Sebagai penunjang sosial budaya
- Sebagai penunjang identitas diri maupun keluarga

Syarat rumah tinggal:

- Mudah diakses.
- Memiliki aspek lingkungan yang mendukung seperti tersedianya sarana/prasarana, tidak banyak polusi, nyaman untuk ditinggali.

Hunian terdiri atas beberapa ruang, seperti kamar tidur, kamar mandi, dapur, ruang makan, ruang tamu, ruang keluarga. Bisa kemudian dilengkapi dengan sarana/prasarana pendukung lain seperti taman ataupun kolam renang.

Bentuk dari hunian sendiri dapat dibagi menjadi 2 model, yaitu hunian horizontal dan hunian vertikal.

- Hunian Horizontal: bangunan hunian yang langsung bersentuhan dengan tanah/tapak nya. Contoh hunian horizontal adalah rumah tunggal, rumah kopel ataupun rumah deret.
- Hunian Vertikal: bangunan hunian yang terdiri atas banyak unit hunian secara vertikal, yang berfungsi sebagai pemenuhan kebutuhan hunian di kota yang padat.

Ada beberapa macam bentuk hunian vertikal, seperti

- Apartemen: lebih merupakan arti fisik dimana menggunakan ruang kecil untuk disewakan.
- Kondominium: sama halnya dengan apartemen namun dalam konteks kepemilikan privat.
- Rumah susun: model hunian vertikal yang lebih terjangkau dengan sistem sewa maupun privat.

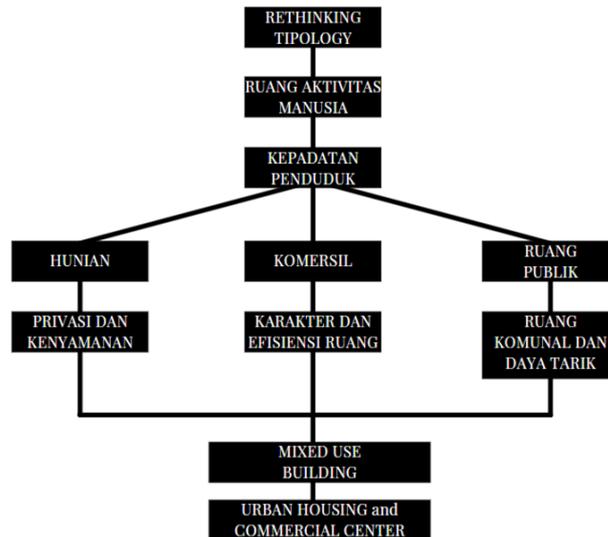
3. METODE

Metode perancangan yang saya gunakan didalam perancangan ini adalah metode fungsional. Metode fungsional memiliki arti yang mengarahkan perancang untuk mendesain bangunan berdasarkan tujuan dan fungsinya. Dalam konsep penerapan metode fungsional, bangunan berwujud bersih dan murni dalam artian tanpa ornamen. Sehingga bentuk dasar dari bangunan tersebut dapat terlihat dengan jelas. Adapun kriteria tapak yang dicari sesuai dengan syarat hunian kota seperti tingkat kepadudukan, zonasi daerah, akses dari dan menuju tapak, sarana pendukung kehidupan yang tersedia, dan peraturan kota tempat proyek ini berdiri.

Kriteria Tapak <small>Parameter pembangunan menurut Teori dan Studi Preseden</small>	
Kependudukan	Zona padat penduduk
Zonasi	Berada di / dikelilingi area komersil
Aksesibilitas	Berada pada jalur dengan mobilitas tinggi, dekat dengan sarana transportasi umum
Sarana Pendukung Kehidupan	Tempat perbelanjaan bahan pangan, toko-toko retail umum, ruang hijau ataupun ruang komunal
Peraturan Kota	Undang-undang/peraturan yang berlaku di tempat perancangan tersebut. Seperti perizinan, ketentuan pembangunan dan lainnya.
Model Bangunan	Mixed Use Building

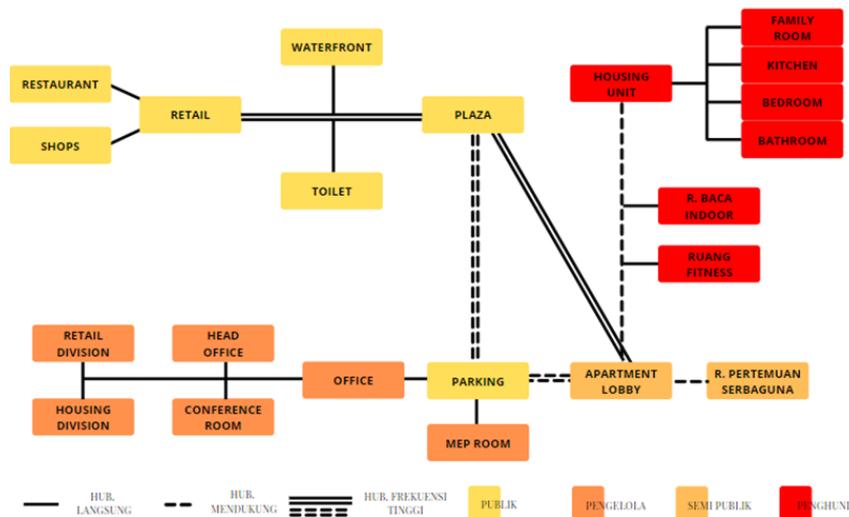
Gambar 1. Tabel Kriteria Tapak
Sumber: Olahan penulis, 2021

Daerah dengan kepadatan penduduk tinggi yang berada di pusat atau daerah komersil dengan mobilitas yang tinggi, yang memiliki akses transportasi umum baik untuk penghuni maupun pengunjung. Tapak juga harus memiliki sarana pendukung kehidupan seperti sarana pendidikan, swalayan maupun ruang komunal sebagai salah satu syarat hunian yang ideal.



Gambar 2. Analisis Program
Sumber: Olahan penulis, 2021

Korelasi antara tingkat kepadatan dengan ketersediaan lahan memaksa perancang untuk berpikir bagaimana cara agar kebutuhan ruang dapat tetap terpenuhi di lahan yang terbatas. Oleh sebab itu dari hasil yang didapatkan, ternyata diperlukan hunian yang mendukung privasi dan kenyamanan penggunaannya walaupun berada di tengah area komersil. Area komersil ini sendiri harus memiliki karakteristik yang berbeda dibanding dengan komersil disekitar tapak sehingga dapat menjadi daya tarik bagi pengunjung untuk datang ke tempat ini. Lalu sebagai sarana untuk mendukung aktivitas hunian dan komersil tersebut, diperlukan juga area ruang publik seperti ruang komunal bagi masyarakat untuk berkumpul dan melakukan aktivitas bersama. Konsep bangunan ini berdasarkan pada kebutuhan ruang penggunaannya yaitu generasi muda. Generasi muda memiliki sifat yang lebih fleksibel sehingga dalam perancangannya ruang yang ada dibuat sefleksibel mungkin.



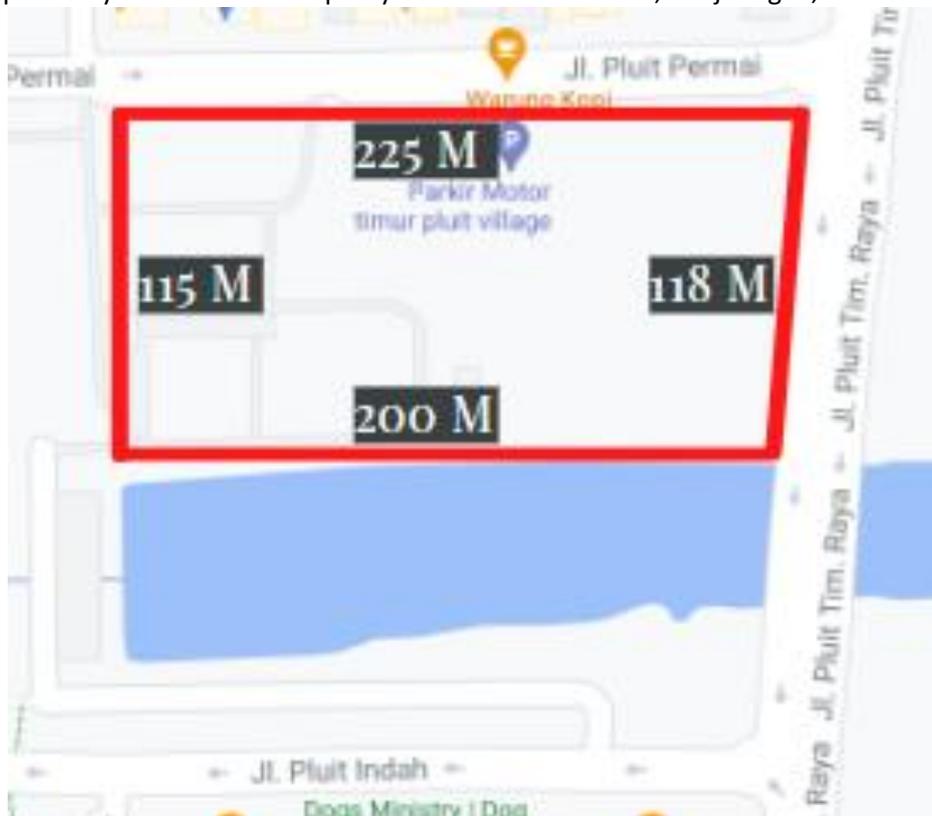
Gambar 3. Hubungan Antar Ruang
Sumber: Olahan penulis, 2021

Apabila temuan tersebut digabungkan dengan konsep *sustainability* untuk menjaga keberlangsungan operasional bangunan dengan pemanfaatan energi terbarukan yang masih minim di kota Jakarta. Sehingga beban operasional akan lebih rendah dibanding dengan bangunan-bangunan sekitar dan juga sekaligus mendukung gerakan bebas polusi yang dihasilkan oleh pembangkit listrik tenaga batu bara. Ditambahkan dengan pemikiran mengenai keadaan pandemi saat ini (Sars-Cov2) yang menurut studi dapat diminimalisir dengan beraktivitas di ruang terbuka. Hal ini disebabkan oleh karena ruang yang terbuka akan membuat virus di udara terdilusi sehingga tingkat paparan virus akan lebih rendah dibanding beraktivitas di ruang tertutup.

4. DISKUSI DAN HASIL

Tapak dan Gubahan Massa

Proyek 'Hunian Kota untuk Generasi Muda' ini ingin memfasilitasi para generasi muda yang sedang mencari hunian di tengah kota dengan harga yang relatif terjangkau dan juga memiliki fasilitas pendukung yang memadai baik itu fasilitas didalam bangunan ataupun fasilitas yang sudah tersedia disekitar tapak. Proyek ini berlokasi tepatnya di Jalan Pluit Permai, Penjaringan, Jakarta Utara.

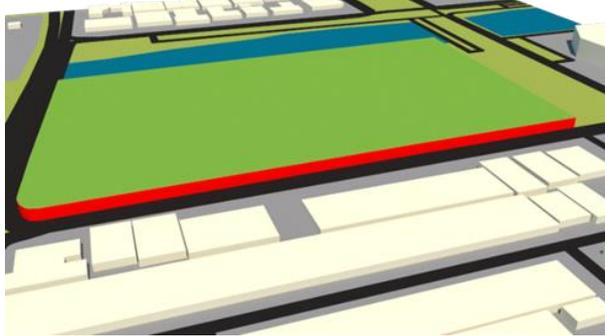


Gambar 4. Tapak
Sumber: Olahan penulis, 2021

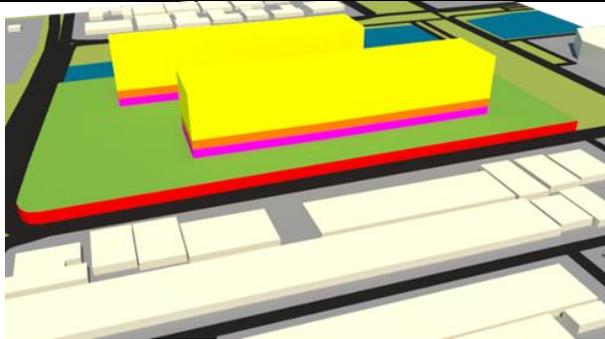
Tapak berlokasi di jalan pluit permai, penjaringan, jakarta utara. Tapak memiliki luas total kurang lebih 24.000 meter persegi yang pada awalnya merupakan lahan kosong, dan sebagian kecilnya dipakai sebagai tempat parkir motor pengunjung Mall Pluit Village.

Tabel 1. 4 Tahap Proses Gubahan Massa

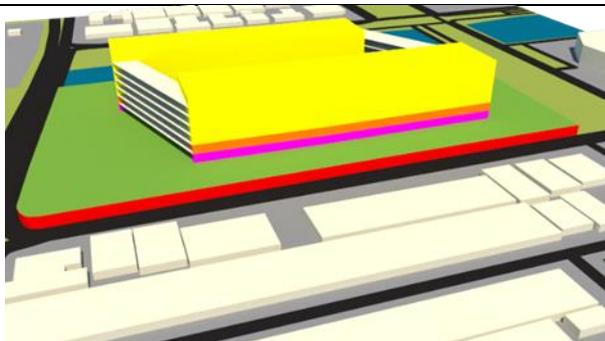
PROSES GUBAHAN MASSA



Kondisi tapak di sekitar tapak merupakan tanah aluvial. Kondisi tanah ini tidak memungkinkan untuk pembangunan basement, sehingga dibentuklah massa podium yang berfungsi sebagai area servis di lantai 1. Pembangunan hunian vertikal dapat memaksimalkan pembangunan hunian di tengah kota. Bangunan hunian tersebut selain harus memiliki fasilitas pendukung yang memadai, juga harus mendukung konsep berkelanjutan dan tidak mengesampingkan ruang terbuka untuk berbagai kegiatan didalamnya. Ruang hunian juga diusahakan memiliki tingkat fleksibilitas yang tinggi.



Bentuk pola ruang kota yang merupakan sistem grid menginspirasi bentuk tower bangunan di atas podium. Bentuk grid ini dipakai untuk meletakkan 2 tower linear yang cocok untuk penggunaan konsep single-loaded housing ke dalam tapak.



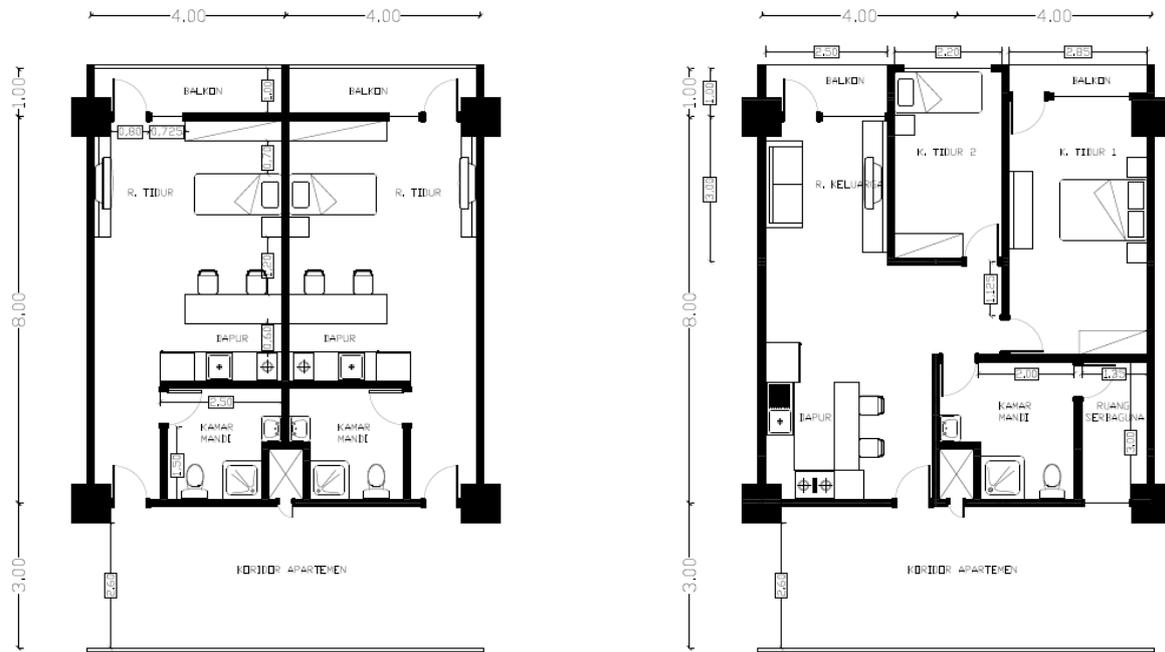
Kedua tower kemudian diberi akses penghubung berupa jembatan sehingga sirkulasi didalam tower lebih maksimal. Keberadaan jembatan ini juga berfungsi sebagai aspek keamanan apabila terjadi insiden kebakaran ataupun hal lain yang memerlukan banyak titik akses secara bersamaan.



Hasil akhirnya didapatkanlah bentuk massa bangunan seperti cincin (ring) yang memiliki akses pencapaian yang tinggi, efisiensi ruang yang maksimal, tingkat keamanan yang tinggi karena banyaknya akses untuk naik-turun. Konsep *Single loaded housing* di tengah kota Jakarta menjadi usulan ide, sehingga sirkulasi jalan dan sirkulasi udara didalamnya lebih baik.

Sumber: Olahan penulis, 2021

Konsep Perancangan Hunian



DENAH UNIT TPE 1 <STUDIO>

DENAH UNIT TPE 2 <2 BEDROOM>

Gambar 5. Denah Hunian
Sumber: Olahan penulis, 2021

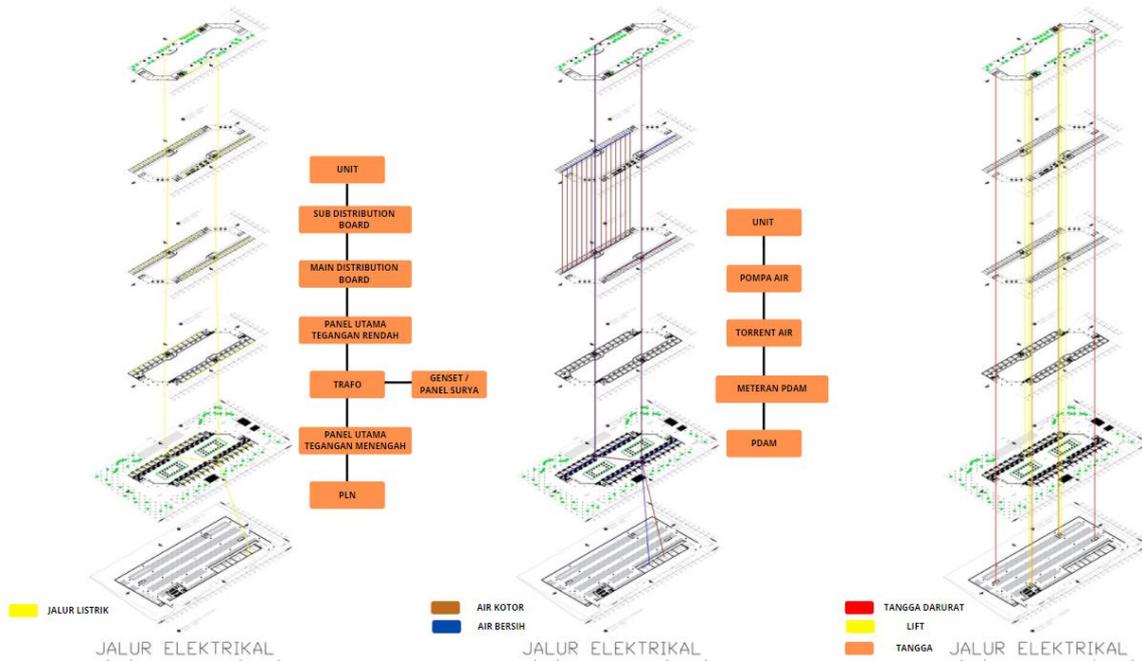
Keberadaan posisi kamar mandi yang terletak dengan pintu masuk merupakan respon dari keadaan pandemi yang terjadi saat ini. Kegiatan setelah kita beraktivitas diluar rumah saat ini adalah membasuh diri sehingga virus-virus yang ada akan terbawa oleh air. Potensi yang diharapkan adalah dengan adanya area rekreasi dan juga area retail di bagian bawah hunian. Sehingga terdapat sirkulasi tidak hanya dari penghuni namun juga dari masyarakat umum. Dampak sosial yang diharapkan bagi masyarakat umum ialah adanya destinasi baru di daerah Pluit, Jakarta Utara. Dengan adanya restoran, toko dan ruang rekreasi maka diharapkan terdapat interaksi dari masyarakat secara lebih luas lagi.



Gambar 6. Perspektif Bangunan
Sumber: Olahan penulis, 2021



Gambar 7. Plaza Komersil
Sumber: Olahan penulis, 2021



Gambar 8. Jalur Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing
Sumber: Olahan penulis, 2021

Penggunaan panel surya/ *solar panel* turut diusulkan untuk operasional bagian gedung (koridor, kantor, plaza, ruang parkir) sehingga meminimalisir penggunaan energi. Terdapat 2 lobby, yang masing-masing dilengkapi dengan 1 lift, 1 lift barang, dan tangga. Untuk akses menuju hunian menggunakan lift dan tangga yang sama namun dengan kartu akses sehingga keamanan tetap terjaga. Dan untuk sistem plumbing, lokasi *ground water tank* air dan *sewage treatment plant* berada di lantai dasar bangunan.

5. KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Proyek ini merupakan proyek Hunian kota untuk generasi muda di daerah Pluit, Jakarta Utara dengan harga yang terjangkau. Metode fungsional digunakan untuk memenuhi segala aspek pendukung atau syarat untuk pembangunan hunian di daerah perkotaan. Dengan bentuk tipologi *mixed use building* maka kebutuhan ruang akan hunian, komersil dan rekreasi dapat dibuat didalam 1 bangunan yang sama. Proyek ini berfokus pada desain ruang hunian bagi para generasi muda yang memiliki karakteristik lebih fleksibel dibanding generasi lainnya. Namun tetap memiliki fasilitas yang memadai baik fasilitas bangunan maupun fasilitas sekitar tapak sehingga dapat mengakomodasi kegiatan lain untuk masyarakat luar. Hal ini sehingga tidak hanya memenuhi poin kenyamanan dan keamanan penghuni namun juga bisa menjadi daya tarik bagi masyarakat umum.

Saran

Setiap perancangan bangunan memiliki karakteristik tapak, kebutuhan ruang dan konsep yang berbeda dengan bangunan lain, sehingga perancang harus terlebih dahulu mengerti mengenai hal tersebut. Dengan melakukan analisis yang mendalam maka perancang dapat menentukan fungsi ruang, alur sirkulasi maupun alur aktivitas didalamnya yang dapat membantu menentukan gubahan massa dan desainnya saat dalam proses perancangan bangunan.

REFERENSI

- Badan Pusat Statistik. (2021). Provinsi DKI Jakarta Dalam Angka 2021 (ISSN: 0215-2150). BPS.go.id. Diunduh 6 Agustus 2021. Dari <https://jakarta.bps.go.id/publication/2021/02/26/bb7fa6dd5e90b534e3fa6984/provinsi-dki-jakarta-dalam-angka-2021.html>
- Badan Pusat Statistik. (2021). Statistik Indonesia 2021 (ISSN: 0126-2912). BPS.go.id. Diunduh 6 Agustus 2021. Dari <https://www.bps.go.id/publication/2021/02/26/938316574c78772f27e9b477/statistik-indonesia-2021.html>
- Diandra, N., Afla, Muhammad N., Syahputra, Muhammad O. (2020). Tinjauan Rumah Tinggal Berdasarkan Konsep Rumah Sehat Menurut Regulasi Pemerintah. (ISSN: 2665 – 0222). Diakses 10 Agustus 2021. Dari <https://jurnal.pradita.ac.id/index.php/jtd/article/view/20/4>
- Irwan, Z. D. (2008). Tantangan lingkungan dan lanskap kota. Jakarta.
- Lynch, K. (1960). The image of the city. The MIT Press.
- Oldenburg, R. (1999). The great, Good places. New York. Diakses 10 Agustus 2021. Dari <https://www.mnsu.edu/voices/greatgoodplace.pdf>
- Shirvani, H (1985). Desain Perkotaan. Michigan.
- Trancik, R. (1986). Finding lost space. New York.
- Zahnd, M. (1999). Perancangan kota secara Terpadu. Yogyakarta.